

MAISON STYLE ART DECO A VENDRE

5004 BOUGE (Namur) – Rue des Pitteurs 14



Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.
Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

On dit que l'immobilier est cher à Namur ! Et bien, cette maison dément cette affirmation. En effet, à quelques encablures de la E411 et de toutes les commodités, sur un terrain de 4,94 ares, dans un quartier résidentiel calme, pour un prix abordable, elle offre toutes les qualités d'une maison dans laquelle, d'emblée, on se sent bien. Orientée Nord-Est en façade arrière (jardin), elle se compose comme suit sur 4 niveaux et +/- 210 m² utiles : **rez-de-chaussée** : hall d'entrée, cuisine, salon, salle à manger, water-closet indépendant ; **étage** : 3 chambres, salle de bains, hall de nuit ; **toit** : 2 chambres ; **sous-sol** : caves, chaufferie, buanderie.

Nous pressentons une vente rapide. Ne traînez pas !

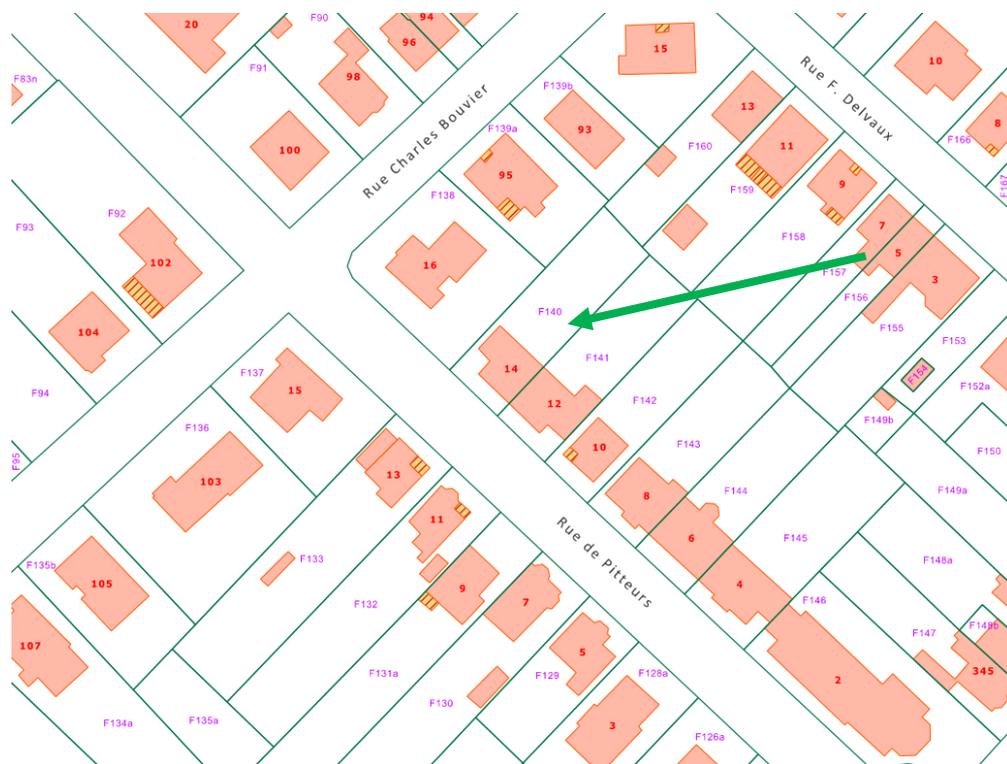


Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

NOTIFICATION CADASTRALE

Division cadastrale : 92.021

Namur, 12^{ème} division, Bouge, section F, numéro 140 / P0000.



RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation :	Latitude : 50°28'45'' Longitude : 4°52'40''
Contenance totale :	4 ares 94 centiares
Superficie bâtie :	+/- 90 m ²
Superficie jardin/abords :	+/- 4 ares 4 centiares
Superficie nette habitable :	+/- 150 m ² (*)
Superficie utile :	+/- 210 m ² (**)
Largeur façade principale :	+/- 8 m
Largeur terrain à rue :	+/- 12 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 41 m
Mitoyenneté :	1
Période de fin de construction :	1937 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation :	Nord-Est en façade arrière
Disponibilité :	obligations locatives à respecter

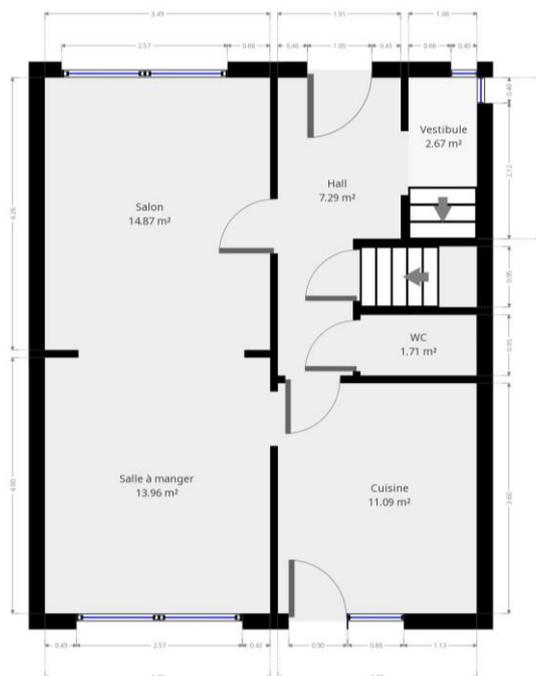
(*) Mesures prises à l'aide d'un mètreur laser, intra muros. Sous-sol et garage non compris.
La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

(**) Idem que (*), sous-sol compris, garage non compris.

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

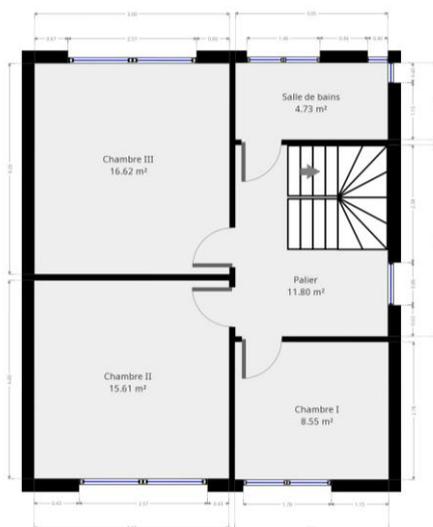
COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

REZ-DE-CHAUSSEE



Hall d'entrée	7,29 m ²
Water-closet	1,71 m ²
Cuisine	11,09 m ²
Salon	14,87 m ²
Salle à manger	13,96 m ²
Vestibule	2,67 m ²
	51,59 m²

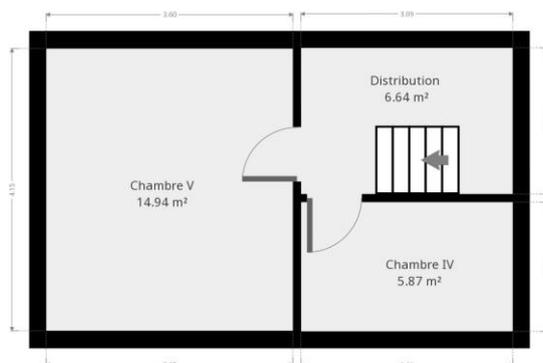
PREMIER ETAGE



Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

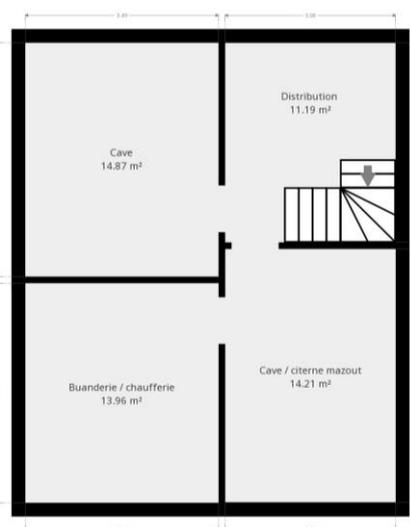
Palier	11,80 m ²
Salle de bains	4,73 m ²
Chambre I	8,55 m ²
Chambre II	15,61 m ²
Chambre III	16,62 m ²
	57,31 m²

DEUXIEME ETAGE / COMBLES



Distribution	6,64 m ²
Chambre IV	5,87 m ²
Chambre V	14,94 m ²
	27,45 m²

SOUS-SOL



Distribution	11,19 m ²
Cave	14,87 m ²
Cave (citerne)	14,21 m ²
Chaufferie/buanderie	13,96 m ²
	54,23 m²

Note : les croquis sont téléchargeables sur notre site internet www.pierremarlair.be

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le vendeur ainsi que des observations réalisées sur place par le conseil immobilier. Elles sont données sous toute réserve. Un acquéreur normalement prudent veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations et, s'il l'estime nécessaire, consultera le service de l'urbanisme de la commune concernée.

DESCRIPTION INTERIEURE

Murs intérieurs :

Plafonnés et peints ou recouverts de tapisserie ou de fibre de verre. Crédence carrelée dans la cuisine. Carrelage dans la salle de bains.

Plafonds :

Selon les pièces, plafonnés et peints.

Sols :

Selon les pièces, carrelage en damier, carrelage grès cérame de ton gris anthracite, parquet mélaminé de type quick-step.

Cuisine équipée :

Mobilier :

- ☒ Plan de travail stratifié.
- ☒ Meubles suspendus : 2 armoires double porte.
- ☒ Meubles bas : 4 tiroirs, 1 armoire simple porte, 1 armoire double porte.
- ☒ Colonne : 2 tiroirs à casseroles, 1 armoire simple porte.

Electroménagers :

- ☒ Four traditionnel de marque Whirlpool.
- ☒ Table de cuisson 4 zones au gaz de ville.
- ☒ Lave-vaisselle de marque Siemens.

Sanitaires : évier double bac avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

Sanitaires :

Water-closet indépendant (rez-de-chaussée) :

- ☒ Cuvette sur pied.
- ☒ Lave-mains suspendu. Robinet eau froide.
- ☒ Accessoires.

Salle de bains :

- ☒ Baignoire en acrylique. Panoplie douche. Robinet mitigeur monocommande.
- ☒ Lavabo sur meuble 2 portes. Robinet mitigeur monocommande.
- ☒ Cuvette sur pied. Chasse économique.
- ☒ Extracteur d'air dynamique.
- ☒ Accessoires.

Chauffage :

- ☒ **Type** : central.
- ☒ **Energie** : gaz de ville.
- ☒ **Chaudière** : de marque inconnue.
- ☒ **Production d'eau chaude** : boiler électrique de marque Atlantic.
- ☒ **Radiateurs** : en acier ou en fonte d'aluminium.

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

- ✘ Régulation : vannes thermostatiques et thermostat d'ambiance de marque Honeywell.

Divers :

- ✘ Cheminées décoratives dans le salon et dans la chambre II.
- ✘ Emplacement machine à laver et séchoir dans chaufferie/buanderie.
- ✘ Puisard avec groupe hydrophore.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Toiture :

- ✘ Charpente : traditionnelle.
- ✘ Couverture de toit : ardoises artificielles.
- ✘ Gouttières et descentes d'eaux pluviales : zinc.
- ✘ Garage : toiture plate avec étanchéité type Derbygum.

Murs :

- ✘ Elévation : briques.
- ✘ Soubassement : pierres.
- ✘ Parements : briques de teinte rouge.
- ✘ Seuils : en pierre bleue.
- ✘ Linteaux et piédroits : briques sur chant.

Menuiseries extérieures :

- ✘ Châssis : bois. Fenêtre de toit de type Velux avec stores occultants.
- ✘ Vitrage : double.
- ✘ Porte de garage : porte manuelle en aluminium.

Egouttage :

Tout à l'égout.

SITUATION LOCATIVE

- ✘ Date du contrat : 18 janvier 2014.
- ✘ Durée du contrat : 3 ans → dans la 4^{ème} année d'un bail de 9 ans.
- ✘ Début du bail : 5 mai 2014.
- ✘ Loyer de base : 950 euros.
- ✘ Loyer actuel : 950 euros.
- ✘ Loyer potentiel (indexation) : 1.031,08.
- ✘ Garantie locative : Oui, 2 mois de loyer → 1.900 euros.
- ✘ Etat des lieux : oui.

Note : si le locataire occupe toujours les lieux le jour de la passation de l'acte authentique de vente, l'acquéreur aura la possibilité de mettre fin au bail, pour occupation personnelle, moyennant un préavis de six mois. Le locataire dispose de la faculté de donner un contre préavis d'un mois. Le locataire fait construire une maison et n'a donc pas l'intention de rester dans l'immeuble.

SITUATION URBANISTIQUE

Renseignements pris dans le titre de propriété du vendeur

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986.

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Le bien est situé en zone de recul sur alignement, zone résidentielles en ordre ouvert imposé et zone de cultures, jardin et prairiés, dans le périmètre du plan communal d'aménagement n°3bis approuvé par Arrêté Royal du 17 juillet 1953.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1999.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

AU schéma de structure communal, le bien est situé en classe B+ : de 20 à 30 log/ha, soit de 3,3 à 5ares/log.

Les informations complètes ont été demandées par courrier à la Commune de Namur le 20 août 2019. Réponse en attente.

SERVITUDES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s) ayant un impact sur la vente du bien.

Le propriétaire n'a concédé aucune servitude qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

CERTIFICATIONS

Electricité

En cours.

Performances énergétiques

Code unique : 20120727007156

Consommation théorique d'énergie primaire : 93005 kWh

Consommation spécifique d'énergie primaire : 463 kwh/m².an



Emissions spécifiques de CO₂ : 85 kg CO₂/m².an.

Note : le certificat de performance énergétique est téléchargeable sur notre site internet www.pierremarlair.be.

Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

Note : courrier disponible sur demande.

Étanchéité citerne à mazout

Le bien est raccordé au réseau de gaz naturel. Cependant, il est équipé d'une citerne à mazout aérienne d'une capacité de 2.500 litres, non utilisée depuis plusieurs années.

Un organisme agréé a été missionné pour vérifier l'étanchéité de ladite citerne.

Pollution des sols ou suspicion

Pas de pollution ou de suspicion.

Note : l'extrait BDES (Banque de Données des Etats de Sols) disponible sur demande.

Zone Seveso

Non.

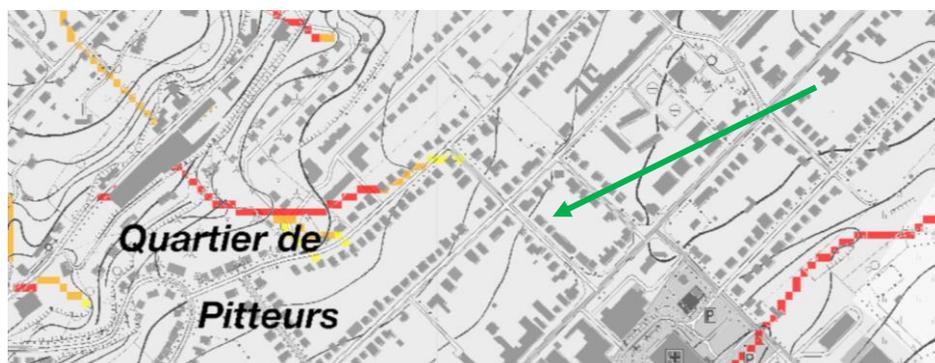
Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Zone de captage d'eau

Non.

Aléa inondation

Aucun.



Litige

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 245.000 EUR (hors frais)

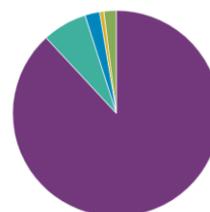
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire.

Cadastre

- ❖ Revenu cadastral net : 914,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2019) : 1.666,22 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2019) : 934,12 EUR (RCI X 0,560625)

Frais d'acquisition (sur 245.000 EUR)

Droits d'enregistrement	€ 30.625,00
Honoraires	€ 2.420,16
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 676,23 et € 739,23



Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 34.751,39 et 35.114,39 EUR (hors frais crédit hypothécaire) : droits d'enregistrement 12,50%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, TVA,...

Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 20.000 €, soit $20.000 \times 0,125 = 2.500$ € d'économie. Conditions à respecter : renseignement en l'agence.

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

COMMUNITES ET MOBILITE

Commerces et services

Tous commerces à proximité immédiate (chaussée de Louvain).

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Ecoles les plus proches :

Fondamentales : Bouge, Namur, Champion.

Secondaires : Namur.

Supérieures : Hautes Ecoles à Namur, Université de Namur, Facultés Agronomiques de Gembloux, Université LLN, ...

Hôpitaux :

Namur (Saint-Luc à Bouge, CHR à Namur et CMSE à Salzinnes), Mont-Godinne.

Gare(s):

Namur 3,2 km 4 minutes en voiture

Bus (TEC) : (arrêts à quelques dizaines de mètres)

Ligne 821 : Eghezée.

Ligne 27 : Salzinnes (Balances) - Champion – Vedrin.

Distances en voiture :

Namur	1,9 km	4 min
Liège	61,8 km	41 min
Bruxelles	62,7 km	64 min
Mons	75,7 km	54 min
Charleroi	48,2 km	34 min
Dinant	41,0 km	31 min
Brussels South Charleroi Airport	37,4 km	32 min
Liège Airport	51,2 km	32 min
Brussels Airport	64,1 km	52 min
Luxembourg	155,0 km	101 min
Accès E411	3,3 km	6 min
Accès E42	5,3 km	8 min
Accès N4	14,1 km	12 min
Zoning Naninne	12,1 km	12 min
Parc Créalys	22,0 km	19 min
Golf Rougemont (Profondeville)	12,9 km	18 min
Saint-Luc	0,4 km	2 min
Hôpital CHR	3,0 km	6 min
Hôpital Saint-Elisabeth	4,2 km	10 min
Mont-Godinne	17,5 km	25 min

Note : distances et durées données par Googlemaps

LIENS

www.bouge.be

www.slbo.be

www.unamur.be

www.namur.be

www.grepan.be

www.golferougemont.be

www.bep.be

www.henallux.be

www.chrn.be

www.st-luc-bouge.be

www.cmsenamur.be

www.wallonie.be

fr.wikipedia.org/wiki/Bouge_%28Belgique%29

PUBLICITE ET VISITES

Le bien est visible sur les sites www.pierremarlair.be, www.immoweb.be et www.immotransit.be.

Le dossier est très complet sur www.pierremarlair.be où plusieurs documents sont téléchargeables.

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à l'adresse justine@pierremarlair.be.

Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

Le propriétaire-vendeur est conseillé par :



 justine@pierremarlair.be

 0498.82.53.92

